

شورای اسلامی شهر از طریق برنامه ریزی و تصویب طرحها و لوایح مورد نیاز، موجبات تحقق اهداف مورد نظر طرح در افق برنامه فراهم گردد.

بعلاوه به استناد ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران تأکید می گردد این ابلاغ صرفاً شامل اسناد در مقیاس طرح جامع شهر می باشد و اسناد تفصیلی طرح باید به تأیید کمیسیون ماده ۵ استان برسد.

همچنین به آگاهی می رساند طرح مذکور از تاریخ ابلاغ مصوبه برابر ماده ۷ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران این طرح لازم الاجرا است و کلیه اقدامات شهرداری در خصوص توسعه و برنامه های اجرایی آن در چارچوب اسناد و مدارک ذیربط امکان پذیر است و ایجاد تغییر در اسناد و برنامه های طرح جامع (اعم از مغایرت های اساسی و غیراساسی) منوط به رعایت ضوابط آیین نامه نحوه بررسی و تصویب طرح های توسعه و عمران شهری و سایر مصوبات شورای عالی خواهد بود.

به موجب ماده ۵ و تبصره های مربوطه از قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها، محدوده شهر حداکثر ظرف سه ماه از ابلاغ مصوبه طرح جامع شهری، بصورتیکه کلیه نقاط آن قابل شناسایی و پیاده کردن روی زمین باشد توسط شهرداری تدقیق شده و پس از کنترل و امضای دبیر مرجع تصویب کننده با امضای استاندار جهت اجرا به شهرداری و دستگاه های اجرایی ذیربط ابلاغ می گردد و چنانچه اقدامات لازم ظرف مهلت مقرر به انجام نرسد استاندار دستور تدقیق محدوده به سایر مراجع ذیصلاح را صادر خواهد کرد و پیگیری اجرای این ماده بر عهده دبیر خانه مرجع تصویب کننده طرحها (تفویض شده به ادارات کل راه و شهرسازی استانها) خواهد بود.

اضافه می گردد که برابر تبصره ذیل ماده ۷ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در موارد ابهام و اشکال و اختلاف نظر در نحوه اجرای طرح جامع و تفصیلی شهری مراتب در شورای عالی مطرح و نظر آن شورا قطعی و لازم الاجرا خواهد بود.

معاون معماری و شهرسازی و دبیر شورای عالی معماری و شهرسازی - پیرو حناچی

شماره ۱۴۳۲۷/۳۰۰

۱۳۹۶/۳/۲۹

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون مغایرت اساسی طرح تفصیلی با طرح جامع شهر خرم آباد اراضی موسوم به هدفگاه

استاندار محترم و رئیس شورای برنامه ریزی و توسعه استان لرستان

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۹۶/۳/۲۲ موضوع مغایرت اساسی طرح تفصیلی با طرح جامع شهر خرم آباد مربوط به تغییر کاربری اراضی هدفگاه از ورزشی، فضای سبز و مسکونی به کاربری انتفاعی و عمومی شهری را در چارچوب قانون انتقال پادگانها مورد بررسی قرارداد و با توجه به صورتجلسه مورخ ۱۳۹۳/۹/۵ کمیته فنی و تأیید کلیات طرح مطابق الگوی شماره (۳ - پیوست) به شرح زیر اتخاذ تصمیم نمود.

۱- ضمن استعلام مجدد حرایم کلیه مسیل های متداخل با زمین از وزارت نیرو، طرح ساماندهی و هدایت آب های سطحی توسط مشاور ذیصلاح مورد تأیید وزارت نیرو توسط اداره کل راه و شهرسازی استان تهیه و بعد از تصویب وزارت مذکور، به همراه اسناد این طرح توسط دبیرخانه شورای عالی ابلاغ شود. مطابق استعلام مذکور حرایم مسیله ها تحت کاربری فضای سبز حفاظتی در طرح، تثبیت شود.

۲- سلسله مراتب شبکه و چگونگی دسترسی به شبکه های شریانی با رعایت حرایم سبز و ضوابط مربوط به فواصل تقاطع ها، مطابق آیین نامه طراحی راه های شهری ایران در اسناد طرح لحاظ شود.

۳- کاربری فرهنگی - هنری هماهنگ با سرانه پیشنهادی با رعایت ضوابط همجواری ها در طرح تثبیت گردد.

۴- محل کاربری تجاری مطابق الگوی شماره ۳ با ضوابط ویژه ساخت و ساز ویژه و غلبه فضای باز و سبز به صورت یکپارچه مورد تأیید قرار گرفت.

۵ - کاربری تفریحی و گردشگری، صرفاً جهت احداث هتل ۴ ستاره، در طرح پیش بینی گردد.

۶ - ضوابط تعداد پارکینگ مورد نیاز برای کلیه کاربری ها (و بدون امکان خرید و پرداخت عوارض معوض) ارائه گردد.

۷- حداکثر سطح اشغال در کاربری مسکونی ۳۰ درصد، تراکم حداکثر ۱۸۰ درصد و حداکثر تعداد طبقات ۶ طبقه می باشد.

۸ - با توجه به نقش اراضی مربوط به دهکده المپیک واقع در حریم شهر به جهت تأمین سرانه های ورزشی مقیاس شهری خرم آباد، هرگونه تغییر در طرح و یا کاربری اراضی دهکده المپیک مغایرت اساسی محسوب می گردد.

مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می شود.

معاون معماری و شهرسازی و دبیر شورای عالی معماری و شهرسازی - پیروز حناچی

شماره ۱۴۴۴۴/۳۰۰

۱۳۹۶/۳/۳۰

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون اصلاح مصوبه طرح جامع شهرضا

استاندار محترم و رئیس شورای برنامه ریزی و توسعه استان اصفهان

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۹۶/۳/۲۲، مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۶/۲۹ خود در خصوص طرح جامع شهر شهرضا، را با توجه به مصوبه مورخ ۱۳۹۶/۲/۳۱ کمیته فنی به شرح زیر اصلاح نمود:

۱- با الحاق حدود ۵۱ هکتار ساخت و سازهای خلاف در خارج محدوده طرح مصوب قبلی به محدوده طرح جامع (بند ۶ - مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۶/۲۹ شورای عالی) باتوجه به اینکه این الحاقات عمدتاً در اراضی زراعی و باغی و تماماً پس از ابلاغ طرح تفصیلی مصوب شهر و به صورت خلاف ایجاد شده اند، و به رسمیت شناختن این تخلفات ظلم آشکار به حقوق شهروندان قانون مدار خواهد بود، مخالفت می نماید.

۲- در خصوص اراضی موسوم به سروستان مقرر گردید: (موضوع بند ۸ مصوبه ۱۳۹۵/۶/۲۹) ۱-۲: اراضی با کاربری مسکونی و ورزشی پیشنهادی واقع در شمال اراضی مذکور با توجه به عدم پیوستگی کالبدی و عدم نیاز شهر از محدوده طرح جامع خارج شود.

۲-۲: اراضی با کاربری مسکونی پیشنهادی در بخش جنوبی با توجه به مالکیت دولتی و نزدیکی به شهر و سابقه وقوع در داخل محدوده طرح جامع و تفصیلی مصوب قبلی، جهت ایفای تکالیف قانونی اداره کل راه و شهرسازی جهت تأمین زمین و مسکن اینارگران در محدوده تثبیت گردد.

۳- سایر بندها مطابق مصوبه مورخ ۱۳۹۵/۶/۲۹ شورای عالی مورد تأیید قرار گرفت. مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می شود.

معاون معماری و شهرسازی و دبیر شورای عالی معماری و شهرسازی - پیروز حناچی

شماره ۱۵۲۰۰/۳۰۰

۱۳۹۶/۴/۳

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون تصویب طرح های توسعه و عمران ناحیه شمالی و جنوبی ایلام و بازنگری طرح های توسعه و عمران ناحیه اورامانات و اسلام آباد غرب (پیرو مصوبه انتقال آب به دشت گرمسیری)

استاندار محترم و رئیس شورای برنامه ریزی و توسعه استان کرمانشاه

استاندار محترم و رئیس شورای برنامه ریزی و توسعه استان ایلام

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران متعاقب مصوبه شماره ۱۲۶۱۶/۳۰۰ مورخ ۱۳۹۶/۳/۱۷ و مصوبه شماره ۱۸۰۱۴/۳۰۰ مورخ ۱۳۹۲/۴/۱۱، در جلسه مورخ ۱۳۹۶/۳/۸ که با حضور وزیر محترم نیرو و استانداران محترم استانهای کرمانشاه و ایلام برگزار شد و پیرو صورتجلسه کمیته تخصصی فرادست، موضوع طرح های توسعه و عمران نواحی اورامانات، اسلام آباد غرب استان کرمانشاه و نواحی شمالی و جنوبی استان ایلام را مورد بحث و بررسی قرارداد و مسائل، موضوعات و موارد مختلف مربوط به این طرحها را در چهار سطح به شرح زیر مصوب نمود:

الف - دغدغه هایی که به دلیل اهمیت بسیار از طرف شورای عالی شهرسازی و معماری ایران به هیأت محترم دولت و سایر مراجع و دستگاه های ذیربط اعلام گردد:

۱. پروژه هایی از این دست در رده مگا پروژه های توسعه ای دسته بندی می شوند. براساس مطالعات و بررسی های متأخر در سطح جهانی، کلیه این پروژه ها ویژگی هایی را دارا می باشند، که عدم توجه به آنها در نظام برنامه ریزی فضایی هر کشور باعث می شود تا فرصت های اندک حاصل از اجرای این پروژه ها به حجم تهدیدهای ذاتی موجود در آنها افزوده و پس از دوره زمانی کوتاهی به مسئله و معضله ای افزون تبدیل شوند. اصلی ترین ویژگی های چنین پروژه هایی بر اساس این مطالعات در سطح بیش از ۵۰ کشور جهان به ترتیب عبارتند از:

- همواره خواست و اراده ای سیاسی، این پروژه ها را تعریف و ضروری نموده و عملاً مشاوران در کلیه مراحل موظف به توجیه این خواست و اراده هستند و خصوصاً مطالعات و ارزیابی های همه جانبه و راهبردی زیست محیطی در مراحل نخست، گرفتار این معضل می گردند.

- فواید و آثار مثبت حاصل از این پروژه ها پس از اجرا، بسیار کمتر از پیش بینی های صورت گرفته در مطالعات و طرح های توجیهی نخست بوده و بر عکس آثار زیانبار و تهدیدها بسیار بیشتر از موارد احتمالی پیش بینی شده می باشند.

۴. راهنمای نقشه‌ها و عناوین مطابق مصوبات شورای عالی اصلاح گردد.
۵. از پیشنهاد روستاهای موجود به عنوان نقاط واجد پتانسیل جهت تبدیل شدن به شهر پرهیز و آلترناتیوهای لازم جهت ارتقاء کیفی و کمی روستاهای موجود و بهره‌مندی آنها از خدمات بیشتر پیشنهاد و اعمال گردد.

۶. کلیه اقدامات توسعه‌ای و شرایط و الزامات آن از قبیل پیش‌بینی و یا ایجاد مناطق آزاد تجاری، مناطق ویژه، شهرهای جدید و... به طور مشخص در مجموعه ضوابط طرحهای ناحیه‌ای موردنظر، اعلام گردد. بدیهی است رعایت سیاستها و ضوابط این طرحها در کلیه پیش‌بینی‌ها، مکانیابی‌ها و اقدامات توسعه‌ای در این نواحی الزامیست.
- آخرین وضعیت پاکسازی میادین مین در مناطق مختلف در ۴ ناحیه، از وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح استعلام و در اسناد لحاظ گردد.

۸. در صورت نیاز، بازنگری طرحهای توسعه و عمران سکونتگاههای واقع در این چهار ناحیه در انطباق با خروجیهای مطالعات حاضر در دستورکار ادارات کل راه و شهرسازی دو استان قرار گیرد.

۹. شیوه تحقق افزایش مشارکت عمومی و نهادهای محلی به منظور ارتقاء نظارت عمومی در اجرای این طرحها و راهکارهای عملی لازم جهت دستیابی به سطوحی از توسعه از پایین به بالا توسط مشاور تصریح و تعیین گردد.

۱۰. آموزش‌های لازم به کلیه ذی‌نفعان و ذی‌نفعان و نهادهای ذی‌مدخل توسط مشاور در سریعترین زمان ممکن بعمل آمده و گزارش آن به دبیرخانه ارسال گردد.

۱۱. با توجه به الزامات دفاعی، امنیتی مناطق مرزی کشور به ویژه مناطق غربی در انجام مطالعات طرح، تهیه پیوست دفاعی امنیتی و پدافند غیرعامل مورد تأکید قرار می‌گیرد.

۱۲. با توجه به لزوم تهیه پیوست میراث فرهنگی برای پروژه‌های مختلف بویژه طرحهای توسعه و عمران و با توجه به چالش‌های زیادی که در ارتباط با محوطه‌های باستانی مهم برای توسعه منابع آبی صورت گرفته، داشتن پیوست میراث فرهنگی از الزامات است.

۱۳. اسناد طرح (شامل اسناد مطابق طرحهای ناحیه‌ای مصوب) حداکثر ظرف مدت یک ماه و پس از اعمال اصلاحات، توسط دبیرخانه شورای عالی بررسی و توسط دبیر شورا به عنوان اسناد نهائی طرحهای توسعه و عمران ناحیه‌ای نواحی اورامانات و اسلام‌آباد غرب و نواحی شمالی و جنوبی ایلام ابلاغ گردد.

د. موارد پیشنهادی شورا بر مبنای اجزای مطالعات ارائه شده:

شورای عالی شهرسازی و معماری، با در نظر داشتن وظائف و اختیارات خویش از یک سو و بخش‌های قابل تأمل مطالعات صورت گرفته از سوی دیگر، پیشنهاد می‌نماید:

۱- گزارش به انضمام سازمان توسعه‌ای پیشنهادی و کلیه پروژه‌های پیشنهادی در طرحهای نواحی مورد بحث، به سازمان برنامه و بودجه کشور ارسال و به موازات آن پروژه‌ها توسط وزارت نیرو و وزارتخانه‌ها و دستگاههای ذیربط ارائه و دستگاهها نسبت به تدقیق و تعیین اولویت بر اساس برنامه‌های بخشی اقدام و نتایج به سازمان برنامه و بودجه اعلام شود. پیگیری این فرایند توسط کارفرمای پروژه مورد انتظار است. خروجی نهائی این فرایند می‌تواند در طرحها توسط مشاور لحاظ و در دستور کار مقامات محلی قرار گیرد.

۲- ابهام مطرح شده توسط نماینده سازمان حفاظت محیط زیست در شورای عالی شهرسازی و معماری درباره مطالعات ارزیابی راهبردی زیست محیطی برای پروژه انتقال آب، توسط سازمان حفاظت محیط زیست و همکاری کارفرما پیگیری و نتیجه به شورای عالی اعلام گردد.

مراتب جهت استحضار و صدور دستور انعکاس و اقدام اعلام می‌شود.

معاون معماری و شهرسازی و دبیر شورای عالی معماری و شهرسازی - پیروز حناچی

۱۳۹۶/۳/۳۰

شماره ۱۴۴۸۵/۳۰۰

مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران

پیرامون مغایرت اساسی طرح تفصیلی با طرح جامع شهردوگنبدان

استاد محترم و رئیس شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان کهگیلویه و بویراحمد شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در جلسه مورخ ۱۳۹۶/۳/۸ موضوع مغایرت طرح تفصیلی با طرح جامع شهر دو گنبدان (الحاق اراضی به محدوده طرح تفصیلی) مصوب جلسه مورخ ۱۳۹۵/۱۰/۱۱ شورای برنامه‌ریزی و توسعه استان کهگیلویه و بویراحمد را مورد بررسی قرارداد و ضمن تذکر جدی به مراجع قانونی اعم از شهرداری، جهاد کشاورزی و اداره کل راه و شهرسازی استان و استانداری به دلیل عدم انجام تکالیف قانونی مرتبط با ساخت و سازهای خلاف در خارج از محدوده که در طول سالهای گذشته متأسفانه بدون هیچگونه نظارتی ایجاد شده و در حال حاضر چالش‌های جدی برای شهر

- هزینه‌های مالی و زمانی این پروژه‌ها بسیار بیشتر از هزینه‌های پیش‌بینی شده بوده و از آنجا که در اغلب موارد این هزینه‌ها از محل اعتبارات ملی و صندوق‌های ذخیره در مقیاس ملی تأمین می‌شود، با تصویب و اجرای این طرحها بودجه عمومی کشورها تا سالها دچار صدمه و دردسر خواهد شد.

- اثرات وسیع زیست محیطی این پروژه‌ها که در مرحله مطالعات و ارزیابی غالباً به صورت شکلی و تشریفاتی صورت گرفته، پس از اجرا، مصادب بسیاری را در سطح محلی، ملی و حتی منطقه‌ای به دنبال خواهد داشت.

- مجزا و منفرد دیدن این گونه پروژه‌ها و ایزوله ساختن آنها باعث می‌شود تا ساختار فضایی موجود (روابط میان کالبد، انسان، فعالیت)، فارغ از کارآمدی یا ناکارآمدی آن، تحت تأثیر جدی قرار گرفته و به ناکارآمدی بیشتر این ساختار در سطح مناطق منجر شده و به ایجاد زحمت و مشکلات بیشتر برای مردم و ساکنان مناطق تحت تأثیر بیانجامد.

۲. با توجه به چنین اختصاصات از یک سو و اشتیاق مدیران و مسئولین کشور و دستگاههای مختلف در تعریف چنین پروژه‌هایی در سطح ملی، منطقه‌ای و محلی که با رؤیای توسعه و پیشرفت می‌شود، در بازنگری طرح کالبدی ملی و حتی در قالب مطالعه‌ای مجزا باید و نهادهای چنین پروژه‌هایی از جانب شورای عالی شهرسازی و معماری به هیأت دولت و سایر دستگاههای ذیربط اعلام گردد. امید است این تلاش به باز تعریفی از توسعه در سطح کشور منجر شده و از حجم معضلات کاسته و زمینه ساز مدیریت خردمندانه فضای سرزمین گردد.

ب- تقدیر از اقدامات صورت گرفته:

۱. با توجه به سوابق موجود در دبیرخانه و مقایسه آن با سایر پروژه‌های از این دست در کشور، اقدام وزارت نیرو در طرح موضوع در شورای عالی و پیشنهاد بررسی تأثیرات این طرح در حوزه نفوذ آن در دو استان کرمانشاه و ایلام، اقدامی قابل تقدیر است. هر چند این هماهنگی و مطالعه و بررسی چنین پروژه‌هایی با توجه به موارد پیش گفته در بند الف، در مراحل اولیه می‌تواند بر کارآمدی آن بیافزاید. هماهنگی و سرعت عمل وزارت نیرو پس از مصوبه شورای عالی (مورخ ۱۳۹۳/۴/۱۱) در انعقاد قرارداد طرح و پیگیریهای متعاقب نیز قابل توجه و تقدیر می‌باشد، که منجر به تسریع در تهیه و طی مراحل استانی این طرح گردیده است. این نمونه می‌تواند مورد توجه سایر دستگاهها در اقدامات و پروژه‌های توسعه‌ای - به ظاهر بخشی - ایشان قرار گیرد.

۲. اهتمام مقامات استانی دو استان خصوصاً استانداران محترم استان‌های کرمانشاه و ایلام در زمینه تسریع در بررسی و تأیید چهار طرح ناحیه‌ای در مقایسه با سوابق موجود در دبیرخانه قابل تقدیر بوده و امید آن می‌رود اسناد این طرحها با نظارت استانداران محترم در عرصه عمل مورد توجه و اهتمام کلیه دستگاههای استانی قرار گرفته و شاهد ارتقای کارآمدی این طرحها و پروژه مذکور و کاهش تهدیدهای ناشی از آن باشیم.

۳. تلاش مشاور در انجام مطالعات همه جانبه و نیز ابتکار عمل در بهینه‌سازی زمان انجام پروژه و هم‌منظور نزدیک ساختن طرحهای ناحیه‌ای به اسنادی قابل اتکا (در حد معرفی پروژه‌ها با شناسنامه‌ای مشخص و عملیاتی) قابل توجه می‌باشد. با توجه به تکلیف شورای عالی در مصوبه مورخ ۱۳۹۶/۱/۲۸، الگوی انجام این طرح (شامل ضرورت بازنگری، نحوه سفارش، نحوه تأمین هزینه، الگوی تهیه طرح و ...) به عنوان الگوهای قابل بررسی جهت اصلاح شرح خدمات تیپ ۱۹ مورد توجه کمیته تخصصی فرادست قرار گرفته و نتیجه به شورای عالی گزارش شود.

ج- موضوعاتی که رعایت آنها در اسناد طرحهای ناحیه‌ای بررسی شده، الزامیست:

۱. با توجه به دغدغه‌های مذکور در بخش‌های قبل لازم است مشاور، چهار طرح ناحیه‌ای را با برشمردن تهدیدها و فرصت‌های ناشی از اجرای پروژه و با تأکید بر نحوه مقابله با تهدیدهای احتمالی ناشی از اجرای پروژه انتقال آب، بازآرایی نموده و اسناد را بر این اساس تنظیم نماید.

۲. بانک اطلاعاتی تهیه شده در این مطالعه می‌تواند به عنوان مبنای فرایند مونیتورینگ و هدایت اقدامات توسعه‌ای در دو استان، مد نظر قرار گرفته و ضمن تکمیل داده‌ها به عنوان راهنمای کلیه اقدامات توسعه‌ای در این دو استان لحاظ گردد. (در همین رابطه پروژه‌های در حال اجرا مورد بررسی و لحاظ قرار گرفته و کلیه آمارها و سرشماریها بر اساس آخرین سرشماری به روز شده و نتایج تغییرات احتمالی در اسناد طرح درج گردد).

۳. لازمه کاهش تهدیدها و کارآمدی فرصتها به منظور ارتقاء توسعه در این دو استان، قرارگیری اسناد و ضوابط این طرح در دستورکار کارگروهها و شورای برنامه‌ریزی و کلیه دستگاههای اجرایی می‌باشد. لذا می‌بایست ارتباط مقامات استانی با مشاور طرح بصورت مستمر و در جریان دوره زمانی برقرار و فرایند توسعه و تکمیل طرح و انطباق اقدامات با آن لحاظ گردد.